

FACTSHEET Q2 2026

Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)



Stratégie du produit

Realstone Fondation de Placement s'adresse aux institutions de prévoyance professionnelle exonérées d'impôt et domiciliées en Suisse. Au 30 juin 2026 elle compte 511'494 parts souscrites et 74 institutions de prévoyance affiliées. Le groupe Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS) investit de manière directe dans l'immobilier résidentiel. Sa stratégie se concentre sur des biens résidentiels situés dans les centres urbains et leurs agglomérations, sur l'Arc lémanique et le Plateau suisse. Grâce à la mise en place de processus permettant un développement pérenne et à la gestion rigoureuse des coûts, le TER ISA GAV est de 0.65% au 31 décembre 2025. Realstone Fondation de Placement va poursuivre sa stratégie d'investissement et est confiante quant à l'atteinte de ses buts stratégiques en 2026.

Caractéristiques du groupe de placement

Nom	Realstone Immobilier Résidentiel Suisse (RIRS)
Catégorie	Immobilier suisse selon Art. 53 al. 1 lit. c OPP2
Monnaie de référence	CHF
Clôture de l'exercice	31 décembre
Calcul VNI	Annuel
Lancement	16 décembre 2019
Achats/Ventes de parts	OTC (Banque Cantonale Vaudoise)
N° ISIN	CH0457495783
Indice de référence	KGAST Immo-Index Résidentiel
Gestion et administration	Realstone SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA
Organe de publication	realstone-fondation.ch
Avantages fiscaux	Investisseurs exonérés d'impôt
Modalités d'émission	Engagement de souscriptions et appel de fonds
Reprise des parts	Au 31.12 avec un délai de 12 mois
Commission de gestion (max 0.48%)	0.36%
Autorité de surveillance	CHS-PP

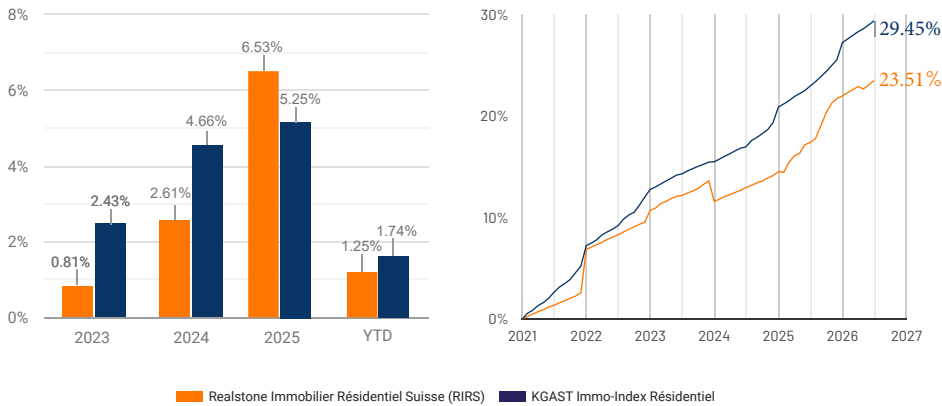
Chiffres clés

(au 30.06.2026)

Fortune totale (CHF mios)	805.75
Fortune nette (CHF mios)	648.89
VNI par part (CHF)	1,268.63
Taux de perte sur loyers	1.82%
Coefficient d'endettement	19.37%
Marge EBIT	62.97%
TER _{ISA} GAV	0.65%
TER _{ISA} NAV	0.84%
Rendement des fonds propres (ROE, 06.25-06.26)	4.65%
Rendement du capital investi (ROIC, 06.25-06.26)	4.35%
Rendement sur distribution	N/A
Coefficient de distribution (Payout Ratio)	N/A
Rendement de placement (06.25-06.26)	5.20%
Dividende dernier exercice (CHF)	N/A
Ex-date du dernier dividende	N/A
VNI audité par part au 31.12.2025	1,253.02

Performance

Performance annuelle et cumulée (dividendes réinvestis)



Performance cumulée (dividendes réinvestis)

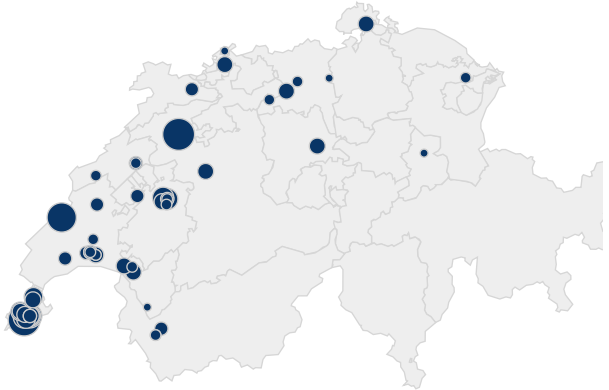
	5 ANS	3 ANS	1 AN	YTD
RIRS	21.86%	10.10%	5.20%	1.25%
WUPIIR	26.12%	13.25%	5.28%	1.74%

Parc immobilier

Répartition géographique

selon la valeur de l'actif (au 30.06.2026)

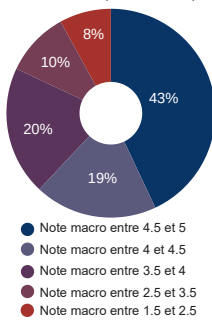
Arc Lémanique	40%
Suisse Occidentale	38%
Berne	8%
Suisse du nord-ouest	6%
Suisse Méridionale	3%
Suisse centrale	2%
Zurich	2%
Suisse orientale	1%



Structure du portefeuille

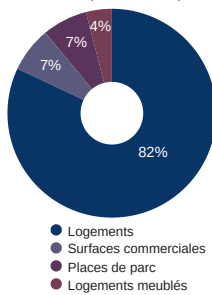
Répartition selon note macro

selon la valeur vénale (au 30.06.2026)



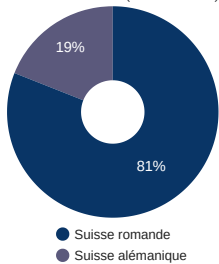
Répartition par utilisation

selon l'état locatif (au 30.06.2026)



Répartition par région

selon la valeur vénale (au 30.06.2026)



Commentaires du gestionnaire

Au cours du deuxième trimestre 2026, le groupe de placement a réalisé une augmentation de capital d'un montant de CHF 173.28 millions. La libération des nouvelles parts est intervenue le 1er avril 2026 et a donné lieu à l'émission de 136'827 nouvelles parts, portant ainsi le nombre total de parts en circulation à 511'494.

Les fonds levés ont permis l'acquisition de huit immeubles situés à Renens (VD), Marly (FR), Neuchâtel (NE), Bienne (BE), Vallorbe (VD) et Bex (VD) ainsi qu'au Grand-Saconnex (GE), pour un montant total de CHF 137.45 millions. L'entrée en jouissance de ces actifs est intervenue au cours de la même période.

En parallèle, le gestionnaire a conclu l'acquisition de quatre immeubles supplémentaires pour un montant total de CHF 25.09 millions, dont le transfert de propriété interviendra durant le prochain trimestre.

Au 30 juin 2026, la durée résiduelle moyenne des financements par des fonds étrangers s'élève à 4.08 ans, pour un coût moyen pondéré de 1.20%. Avec un coefficient d'endettement s'élevant à 19.37%, la structure du passif du compte de fortune offre une certaine protection contre une éventuelle remontée de l'inflation.

DISCLAIMER Ces documents et leurs annexes ont été créés dans un but d'information exclusivement, et ne sont pas contraignants juridiquement. Ces documents ne représentent en aucun cas une recommandation d'achat et ne peuvent être considérés comme base de placement ou d'investissement. Les performances historiques du groupe de placement ne représentent pas un indicateur des performances courantes ou futures. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. Les informations contenues dans les sites ne peuvent pas être considérées comme des conseils d'ordre juridique, fiscal ou autre. Il est vivement conseillé aux investisseurs intéressés par le groupe de placement de consulter un spécialiste (intermédiaire financier professionnel) avant de prendre une décision de placement. Le prospectus et tous les documents annexes peuvent être obtenus gratuitement auprès de Realstone SA, Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne ainsi que sur le site internet de la Fondation (https://realstone-fondation.ch/fr_CH).

